



Arkiv: GBR-4039/14, FA-  
L42  
JournalpostID: 23/166261  
Saksbehandler: Henrik Nicolai  
Fusdahl  
Dato: 07.09.2023

## Saksframlegg

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
160/23	Planutvalget	19.09.2023

### Førstegangsbehandling - Oppheving av tidligere vedtak - Vedtak om tillatelse til etablering av parkeringsplass - Grevle - Gbnr. 4039/14

#### KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

- Vedtak 20.07.2023 om tillatelse til ny parkeringsplass er ugyldig og oppheves med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.
- Larvik kommune gir tillatelse til anlegg av parkeringsplass på gbnr. 4039/14 slik det er søkt om i søknad mottatt 12.07.2023. Det omsøkte tiltak godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.
- Tiltaket vurderes ikke å være i strid med gjeldende arealformål grøntområde med underformål friområde.
- Tiltaket vurderes ikke å utløse plankrav iht. kommuneplanens arealdel § 2-2 jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

**Saksbehandler:** Byggesaksbehandler Henrik Nicolai Fusdahl

#### 19.09.2023 Planutvalget

##### Møtebehandling:

Sak 160/23, foreslått av Karin Synnøve Frøyd, Venstre

1. Vedtak 20.07.2023 om tillatelse til ny parkeringsplass er ugyldig og oppheves med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

2. Larvik kommune avviser forslaget om å anlegge parkeringsplass på gbnr. 4039/14 slik det er søkt om i søknad mottatt 12.07.2023. Det omsøkte tiltak godkjennes ikke i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4. Tiltaket får "vesentlige virkninger for miljø og samfunn" idet gjeldende arealformål grøntområde med underformål friområde skal omgjøres til offentlig parkeringsplass og forringe det store åpne arealet som ligger der, blant et område med ei lita grønn eng. Jord fjernes, grus tilføres. Det planlegges anlagt to nye bommer og oppsett av store steiner hvilket blir nye fremmedelementer i området.

3. Planutvalget mener at parkering på nåværende grunn er å foretrekke framfor å ta i bruk et grøntområde med underformål friområde til parkering.

Parkering på nåværende grunn har arealformål LNF. En omdisponering av dette området til offentlig parkering vil utløse plankrav iht. kommuneplanens arealdel § 2-2 jf. pbl. § 12-1 tredje ledd. Planutvalget anser at en planprosess er å foretrekke her og at det utarbeides en detaljert reguleringsplan, eventuelt ved en forenklet planprosess eller i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, før parkeringen kan etableres da dette er et større bygge- og anleggstiltak.

Karin Frøyd, Venstre

#### Votering:

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens forslag til vedtak til vedtak satt opp mot Frøyd, V sitt forslag. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 7 stemmer.

7= Ap 2, Sp 2, H 1, KrF 1, BL 1

2= V 1, R 1

#### **PLA - 160/23 Vedtak:**

- Vedtak 20.07.2023 om tillatelse til ny parkeringsplass er ugyldig og oppheves med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.
- Larvik kommune gir tillatelse til anlegg av parkeringsplass på gbnr. 4039/14 slik det er søkt om i søknad mottatt 12.07.2023. Det omsøkte tiltak godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.
- Tiltaket vurderes ikke å være i strid med gjeldende arealformål grøntområde med underformål friområde.
- Tiltaket vurderes ikke å utløse plankrav iht. kommuneplanens arealdel § 2-2 jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

#### **SAMMENDRAG:**

Planutvalget fattet 22.08.2023 enstemmig beslutning om at søknaden i denne saken skal behandles politisk i henhold til kommuneloven § 11-3.

Rakke vestre, gbnr 4039/14 i Larvik kommune, er et statlig sikret friområde på ca. 58 dekar som er eid av Miljødirektoratet og forvaltet av Larvik kommune, Kommunalteknikk avdeling Park og friområder. Kommunen har tidligere lagt til rette med blant annet besøksparkering, egne bål- og grillplasser og nytt toalettbygg.

Den eksisterende besøksparkeringen på ca. 4 dekar delvis gruset areal befinner seg på naboeiendom med gbnr 4039/2. Leieavtalen for parkeringsarealet løp ut i 2022 fordi kommunen ikke klarte å oppnå enighet med grunneier Morten Grevle om en forlenget leieavtale. Parkeringsplassen på gbnr. 4039/2 blir dermed avviklet fra nyttår 2024.

Etter årets sesong er det ønskelig å etablere ny parkeringsplass på gbnr 4039/2. Det skal utsettes sperringer av naturstein og to nye bommer for å avgrense parkeringsområdet, skjerme de to kystledhyttene og informasjonspunktet på stedet, og for å hindre kjøring videre ut på vestre og østre

Rakke. Foreløpig blir plassen gruset. Senere vil det være aktuelt å asfaltere og merke opp plasser for å kunne utnytte arealet optimalt, ha egne HC-plasser osv. Det er en asfaltert vei gjennom plassen nå. Det tas sikte på å gjenbruke grusmasser som fjernes fra dagens parkering på den nye parkeringsplassen. Dagens parkeringsplass vil tilbakeføres som landbruksområde (LNF) og sperres for parkering.

#### Omgjøring av vedtak 20.07.2023 om tillatelse til tiltak

Det omsøkte tiltak ble nabovarslet 12.07.2023. Søknaden ble sendt til kommunen samme dag, og derved før fristen til å fremsette bemerkninger til søknaden var utløpt. En slik fremgangsmåte er i strid med pbl. § 21-3 som gir naboer en frist på 2 uker til å fremsette merknader til søknaden. Først etter utløpet av merknadsfristen vil søknaden kunne anses å være komplett iht. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav n.

Søknaden ble behandlet og tillatelse gitt 20.07.2023. Dette var før merknadsfristen var løpt ut. Det følger av pbl. § 21-4 at søknaden først skal behandles når den er fullstendig. Søknaden var ikke fullstendig da den ble behandlet og tillatelse gitt 20.07.2023. Vedtak om tillatelse er å anse som et enkeltvedtak iht. forvaltningsloven (fvl.) § 2 første ledd bokstav e. Et forvaltningsorgan har etter fvl. § 17, som ledd i dets utrednings- og informasjonsplikt, plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Dette innebærer blant annet at naboers syn har fått komme til uttrykk før vedtak treffes. Når vedtaket ble truffet før naboene fikk anledning til å uttale seg har ikke kommunen overholdt sin utrednings- og informasjonsplikt. Det foreligger derved saksbehandlingsfeil forut for at det ble fattet vedtak i saken.

Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 41 og rettspraksis at dersom det er en viss mulighet for at saksbehandlingsfeil kan ha virket inn på vedtakets innhold så kan vedtaket anses som ugyldig. Det er tilstrekkelig at det er en ikke helt fjerntliggende mulighet for at feilen kan ha virket inn.

Basert på innholdet i merknadene som er registrert i saken synes det klart at det er flere viktige forhold som ikke har blitt tilstrekkelig belyst forut for at vedtaket ble fattet. Merknadene er av en slik karakter og har et innhold som etterlater en viss tvil om feilen kan ha virket inn på vedtaket. Vedtaket kan i en slik situasjon anses som ugyldig. Det følger av fvl. § 35 første ledd bokstav c at et forvaltningsorgan kan omgjøre (herunder oppheve) sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom vedtaket anses som ugyldig.

Med hjemmel i fvl. § 35 første ledd bokstav c oppheves vedtak om tillatelse 20.07.2023 som følge av ugyldighet.

#### **HANDLINGSRUM:**

Det følger av pbl. § 21-4 at kommunen skal gi tillatelse til et tiltak dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Finner kommunen i en slik situasjon at et område bør undergis ny planlegging, kan den i medhold av pbl. § 13-1 bestemme at tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort (midlertidig forbud mot tiltak).

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel 2021-2033 (KPA) vist med arealformålet grønnstruktur og underformålet friområde. Eiendommen er omgitt av et større LNF-område.

#### Vurdering av dispensasjonsbehov

Det har vært reist spørsmål om det omsøkte tiltak vil stride mot arealformålet grønnstruktur med underformål friområde. I en slik situasjon kan ikke tillatelse gis uten at det samtidig gis dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2 fra arealformålet.

I Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder om kommuneplanens arealdel (april 2021) beskrives arealformålet grønnstruktur med underformålet friområde slik:

#### 4.5.4.1.4 Friområde

*Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og badeområder. Det kan også være allment tilgjengelige idrettsplasser og lignende med enklere og «lettere» anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. («Tyngre» idrettsanlegg hører inn under «bebyggelse og anlegg»).*

*Under friområder hører også annen opparbeidelse og anlegg som fremmer bruken av friområdet, for eksempel servicebygg, atkomstbrygge, stupetårn, tribune, parkeringsplass og lignende (...)*

Kommunedirektøren legger til grunn at det omsøkte tiltak kan utføres uten å komme i strid med arealformålet friområde.

Det heter i KPA § 5 at:

#### *Grønnstruktur – Friområder*

*Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.*

*Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.*

Kommunedirektøren finner at omsøkte tiltak i stor grad ivaretar de hensyn som bestemmelsen skal ivareta ved at tilgangen sikres for tilreisende. En kan ikke se at tiltaket vil komme i strid med KPA § 5.

#### Vurdering av plankrav

KPA § 2-2 angir når det oppstår behov for utarbeiding av reguleringsplan. Bestemmelsen viser til pbl. § 12-1 tredje ledd. Den aktuelle del av denne bestemmelsen lyder:

*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.*

I forarbeidene (Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) til pbl. § 12-1 tredje ledd heter det:

*Tredje ledd viderefører kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider. Vurderingen av hva som er "større bygge- og anleggsarbeider" må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I bestemmelse til kommuneplanens arealdel kan det ut fra byggstørrelse, antall osv. fastsettes når tiltak utløser krav om utarbeiding av reguleringsplan.*

*Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter. Normalt vil bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan, med mindre det er gitt bestemmelser i kommuneplanens arealdel om mindre og spredt utbygging etter § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1 og 2.*

Er det omsøkte tiltak er større bygge- og anleggstiltak?

Det omsøkte tiltak er et anleggstiltak som omfatter endring av terrengoverflaten (påføring av mer grus) over et relativt plant område på ca. 4 dekar. Området er fra før delvis gruset/asfaltert. Målinger av eksisterende terrengnivå på høydedata.no viser at terrenget faller slakt fra nordvest mot sørøst

(ca. 3,5 % fall fra tomtens nordvestre hjørne (innkjøring) og bort til toalettbygget mot øst). Det er ikke søkt om terrengendringer ut over dette. Terrenginngrepet vurderes i sum å være relativt moderat og anses ikke som et større anleggstiltak i lovens forstand.

Kan det omsøkte tiltak få vesentlige virkninger for miljø og samfunn?

Tiltaket antas å få størst betydning for de to festetomtene (gbnr 4039/2/8 og 4039/2/9) som befinner seg nærmest tiltaket. Fester av gbnr. 4039/2/9, Knut Kvernebo, har i sin merknad til søknaden opplyst at de har benyttet arealet til «fritidsaktiviteter som ballspill, grilling og av og til camping». Tiltaket kan åpenbart få innvirkning på slike aktiviteter dersom det er parkert mange biler på stedet. Man kan i slike situasjoner bli nødt til å utføre aktivitetene et annet sted i nærheten. Det omsøkte areal utgjør en svært liten del av friområdet som kan benyttes på eiendommen. I tillegg er det arealer utenfor den omsøkte eiendom som allmennheten kan benytte i henhold til friluftsløven. En kan ikke se at virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre som følge av tiltaket. At man må justere stedet der man utøver fritidsaktiviteter vurderes ikke å være en «vesentlig virkning» i lovens forstand. Tiltaket vurderes å ha positive virkninger ved at tilreisende er sikret et sted å parkere når de besøker området.

Kommunedirektøren finner at det omsøkte tiltak ikke har et slikt omfang eller slike virkninger at det utløser plankrav iht. KPA § 2-2 jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

#### **FAKTISKE OPPLYSNINGER:**

Anlegg av parkeringsplass er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav l.

Søknaden omfatter etter kommunens skjønn et mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv jf. pbl. § 20-4 første ledd bokstav e.

Merknader til søknaden

I perioden 25.-26.07.2023 ble det registrert 4 merknader fra eier av gbnr. 4039/2 og festere av gbnr 4039/2/8 og 4039/2/9.

#### Merknad fra eier av gbnr 4039/2 – Morten Grevle:

Innledningsvis vil vi understreke at vi finner det uheldig at Larvik kommune velger å avslutte et mangeårig samarbeid om parkering på vår grunn. Den foreslåtte løsningen, med anleggelse av ny parkeringsplass, er etter vår mening en forringelse av området totalt sett. Historiske og unike arealer brukes til parkering, i tillegg til at det tilrettelegges for et betydelig press på sårbar og, etter vårt skjønn, makeløst nærmiljø.

Fra vårt perspektiv har vi utvist betydelige velvillighet i løpet av forgående leieperiode på 10 år, ved blant annet å akseptere en utvidelse og oppgradering av parkeringsplassen som har ført til økt trafikk, uten noen justering av leien. Videre opplever vi at vi har foreslått flere alternative løsninger i forbindelsen med dialogen rundt en eventuell fornyelse som ikke har blitt besvart fra kommunens side. Resultatet er et dårligere Rakke, for alle.

Bruk av vei

Larvik kommune har til nå betalt for oss en kompensasjon for trafikkstøy mv (ulempeserstatning) som en del av vederlaget for leie av parkeringsareal. Vi ber om en avklaring rundt hvordan Larvik kommune foreslår å løse dette fremover.

Veiretten til gnr 4039 bnr 14 over vår grunn er ikke på noen måte basert på et omfang hvor Larvik kommune/Miljødirektoratet driver utstrakt parkeringsvirksomhet.

Buffersone

Vi stiller oss undrende og skeptisk til at kommunen har til hensikt å bygge parkeringsplasser, især asfalterte og oppmerkede plasser, uten en buffersone mot NLF området (vår grunn, et jorde som ligger brakk). Vi ber om det etableres en slik buffersone, i tråd med hva som ellers gjelder i Larvik kommune, mot vår grunn.

Reguleringsplan?

Som det fremgår av søknaden til Larvik kommune er Rakke et av de mest besøkte friområdene i kommunen. Vi er overrasket over at en omdisponering av en vesentlig andel av Friområdet til parkering kan gjøres uten videre prosess en enkel sak med nabovarsel. Vi antar at interessenter og regelverk er ivaretatt via saksbehandlingsprosessen.

Merknad fra fester 1 av 2 av gbnr 4039/2/8 – Torill Sørli:

Jeg har følgende merknader til ovennevnte nabovarsel datert 12. juli 2023.

UMORALSKT at Miljødirektoratet lager parkeringsplass i LNF-område når det finnes egnede områder som allerede er opparbeidet. Området vil bli ødelagt og mindre attraktivt med en parkeringsplass på en vesentlig og viktig del av et historisk minnesmerke.

KYSTSTIEN må krysse parkeringsplassen, som kan skape farlige situasjoner. Plassen blir i dag også brukt til ball og lekeplass for store og små.

STOR sjenanse og verdireduserende for privat hytte som ble bygget i midten av 60-tallet og har vært i samme familie sitt eie.

PLASSERING av parkeringsplassen ansees som ikke i samsvar med formålet i kommuneplanen og statlige retningslinjer for LNF-områder.

EKSISTERENDE parkeringsplass er ikke egnet som landbruksområde.

VESENTLIGE og unødvendige kostnader til opparbeidelse, vedlikehold og drift av ny parkeringsplass og etablering av buffersone.

POLITISK Det forutsettes at det blir en politisk behandling av saken.

Jeg ber om en bekreftelse for mottatt klage datert 26.07.2023

Merknad fra fester 2 av 2 av gbnr 4039/2/8 – Heidi Malcolm:

Det er synd at Larvik kommune ikke har kommet til enighet med grunneier Grevle om ny leieavtale av parkeringsplasser på gnr 4029 bnr 2. Dette vil medføre at et flott historisk, natur- og friluftsområde blir borte til fordel for parkeringsplasser, noe som vil ødelegge dette fantastiske område totalt sett. Rakke er et av de mest besøkte friområdene i Larvik kommune som benyttes av turgåere og barnefamilier, et flott område fullt av historie.

Kyststien vil med den nye løsningen komme rett opp i en parkeringsplass, noe som IKKE er heldig mtp. barnefamilier på tur, i tillegg til at plassen i dag benyttes til lek og moro.

Å ta vekk grøntarealer på område til fordel for grusing av ny parkeringsplass, ta ned og sette opp nye bommer og senere asfaltere vil gi økte kostnader til etablering og vedlikehold.

Vi vil få parkeringen nærmere enn slik det er i dag, noe vi ikke er begeistret for og som vil gi verdiredusering av vår familieeide hytte gjennom mange år.

Ser ut i fra tegningen at det skal settes opp steiner mot gammel parkeringsplass og inne på området mot den ene kystledhytta, men at det ikke er tenkt steiner inn mot hyttene – Søndre Grevle vei 41 og 43, noe som kan føre til at parkeringsområde automatisk utvides ved kjøring/parkering utenfor gruslagt område.

Håper Larvik kommune kan komme til enighet med grunneier slik at parkeringsplassene kan opprettholdes slik de er i dag. Dette vil spare berørte parter miljømessig, økonomisk og vil opprettholde området som er tenkt til parkering som et friluft- og rekreasjonsområde.

Merknad fra fester av gbnr. 4039/2/9 – Knut Kvernebo

Kommentar som hytteeier.

Jeg har feriert i dette området siden 1959, og vår hytte ble bygget i 1965.

Nåværende parkeringsområde har vært utviklet etappevis gjennom disse årene og sikrer i dag allmenhetens behov. Ved siste utvidelse fikk vi

parkeringsplasser ca. 20 meter fra vår hytte. Ved beplantning har vi skjermet oss fra innsyn, og har tilpasset oss dagens forhold.

Generell kommentar.

Det planlagte nye parkeringsfelt tjener i dag en rekke formål som friluftsområde. Området ligger beskyttet til på værutsatte vestre Rakke og «ønsker velkommen» til besøkende til et unikt naturområde. Det har i alle år vært brukt av allmenheten og oss som hytteeiere til fritidsaktiviteter som ballspill, grilling og av og til camping. Traseen for Kyststien går gjennom området. Man kan på ingen måte karakterisere bruken «i hovedsak som "transportetappe" fra dagens parkering til områdene ute på Rakke», slik saksbehandler skriver i sin søknad om bruksendring.

Opparbeidelse av en ny parkeringsplass vil skade det lokale naturmiljøet. Eksisterende parkeringsplass vil ifølge søknaden «tilbakeføres som landbruksområde». Enhver som er lokalkjent vet at eksisterende parkeringsplass ikke vil kunne få verdi som landbruksområde, og det er vanskelig å forstå at etablering av ny parkeringsplass «vil være mer i samsvar med formålet i kommuneplanen enn dagens parkeringsplass» .

Kommentar til miljøhensyn.

En tilbakeføring av eksisterende parkeringsområde og etablering av ny parkeringsplass vil måtte medføre en betydelig anleggsvirksomhet og flytting av masser. I vår tid der alle krefter må settes inn på reduksjon i bruk av fossilt brensel må det forventes at det foreligger en betydelig nytteeffekt av anleggsvirksomhet. En slik nytteeffekt foreligger ikke den forslåtte utbyggingen.

Konklusjon: Etter mitt skjønn foreligger det tungtveiende argumenter mot-, mens det er vanskelig å se positive effekter av gjennomføring av foreliggende plan.

Søker har 15.08.2023 kommentert nabomerknadene i denne rekkefølge:

MERKNAD 1

Området blir forringet, ødelagt, mindre attraktivt. Området ligger beskyttet til på værutsatte vestre Rakke og «ønsker velkommen» til besøkende til et unikt naturområde.

KOMMENTAR 1

At bilene flyttes fra utenfor dagens bom til innenfor bommen innebærer ikke så stor reduksjon i attraktiviteten for Rakke, siden de unike delene av dette friområdet fortsatt vil være avstengt for bilkjøring med en ny bom 100 meter lenger inn. Gangavstand til de attraktive områdene reduseres tilsvarende. Utsiktspunktene på Rakke er universelt tilgjengelige.

MERKNAD 2

Tilrettelegges for et betydelig press på sårbart og, etter vårt skjønn, makeløst nærmiljø.

KOMMENTAR 2

Presset på nærmiljøet endres ikke fra dagens situasjon, totalt parkeringsareal i området øker ikke.

MERKNAD 3

Ny parkeringsplass vil skade det lokale naturmiljøet.

KOMMENTAR 3

Ca. 0,5 dekar av planlagt parkeringsareal er registrert i Naturbase som del av NINFP2210077054, «Grevle 6», ca. 0,8 dekar naturtype «semi-naturlig eng», av høy kvalitet, i god tilstand og med moderat naturmangfold. Naturbase skriver at naturmangfold er vurdert til moderat med bakgrunn i at det ble funnet nyresildre i lokaliteten. Tidligere er det også registrert dvergforglemmegei. Lokaliteten er liten, og består av kun en NiN-kartleggingsenhet. Det ble funnet en habitatspesifikk art

(smalkjempe). Lokaliteten er en liten rest av en tidligere semi-naturlig eng, som i dag brukes til friluftsfornål. Naturbase vurderer tilstanden som god med bakgrunn i at det ikke er tegn på gjengroing, og enga er i nokså ekstensiv bruk. Det er registrert en fremmedart (honningknoppurt), men effekten er svak. Naturtypen er det arealet som ligger nærmest de to hyttene på naboeiendommen. Dersom det ikke etableres parkering på den semi-naturlige enga vil avstanden fra ny parkeringsplass til hyttene øke, fra 42->55 meter for den ene hytta og fra 54->69 meter for den andre. Parkeringsarealet blir redusert fra 4 til 3,5 dekar - og parkeringsarrangeringen blir noe mer utfordrende.

#### MERKNAD 4

Historiske og unike arealer brukes til parkering. Vesentlig og viktig del av et historisk minnesmerke.

#### KOMMENTAR 4

Det er ikke registrert eldre/nyere kulturminner eller fredede kulturmiljøer på det planlagte parkeringsområdet.

#### MERKNAD 5

Larvik kommune har til nå betalt grunneier en kompensasjon for trafikkstøy mv (ulempeserstatning) som en del av vederlaget for leie av parkeringsareal. Ber om en avklaring rundt hvordan Larvik kommune foreslår å løse dette fremover.

#### KOMMENTAR 5

Søndre Grevleveit går utenom tunet på grunneiers gård. Veien er asfaltert, og er en av flere private veier kommunen vedlikeholder. Det ble i 2019 etter grunneiers ønske etablert to fartshumper ved gården, disse begrenser hastigheten og støyen fra passerende biler. Det kan vurderes mer skilting. Ulempene vurderes å ikke være større for denne enn for andre eiendommer som ligger ved trafikkert vei.

#### MERKNAD 6

Veiretten til gnr 4039 bnr 14 over gnr 4039 bnr 2 er ikke på noen måte basert på et omfang hvor Larvik kommune/Miljødirektoratet driver utstrakt parkeringsvirksomhet.

#### KOMMENTAR 6

Miljødirektoratet vurderer at veiretten staten har (tinglyst grunneierrett) gjelder for allmennhetens bruk av veien. Et moment her er at kommunen utfører veivedlikeholdet. Flytting av parkeringsplass vil ikke føre til økt bruk av veien, i forhold til hva som er dagens situasjon.

#### MERKNAD 7

Ber om det etableres en buffersone mot LNF-område.

#### KOMMENTAR 7

Arealet som grenser til brakk jordbruksareal på gnr 4039 bnr 2 er grasbevokst. Vi kan la være å gruse her, slik at parkering i hovedsak vil foregå på tidligere gruset areal. Dette arealet vil da bli en grønn ekstraparkering, ikke gruset og ikke asfaltert.

#### MERKNAD 8

Overrasket over at en omdisponering av en vesentlig andel av friområdet til parkering kan gjøres uten videre prosess, en enkel sak med nabovarsel. Antar at interessenter og regelverk er ivarettatt via saksbehandlingsprosessen.

#### KOMMENTAR 8

Eiendommen er på 78,5 dekar. Tidligere gruset areal på 4 dekar planlegges benyttet til ny parkeringsplass. Den tidligere grusede plassen utgjør en mindre del (5%) av arealet, og er ikke hovedårsaken til at Rakke besøkes av mange.

#### MERKNAD 9

Plassering av parkeringsplassen ansees som ikke i samsvar med formålet i kommuneplanen og statlige retningslinjer for LNF-områder.



#### KOMMENTAR 9

Dagens parkeringsplass avvikles. Hvis denne fortsatt skal brukes må det søkes om dispensasjon fra arealformålet (som er LNF-område). Det planlagte parkeringsområdet har arealformål "Friområde" i kommuneplanen. Opparbeidelse og anlegg (for eksempel en parkeringsplass) som fremmer bruken av et friområde kan etableres innenfor dette arealformålet. Både eksisterende og planlagt parkeringsplass ligger utenfor strandsonen.

#### MERKNAD 10

Kyststien må krysse parkeringsplassen, som kan skape farlige situasjoner.

#### KOMMENTAR 10

Farten vil fortsatt være lav på ny parkeringsplass på Rakke. En mulighet for å redusere eventuell risiko enda mer er å merke kyststien langs ytterkanten av det planlagte parkeringsarealet

#### MERKNAD 11

Plassen blir i dag også brukt av allmennheten og hytteeiere til fritidsaktiviteter som ballspill, grilling og av og til camping.

#### KOMMENTAR 11

Den tidligere grusede plassen er ikke tilrettelagt for ballspill eller andre aktiviteter, den er også delvis nokså hellende. Det er tilrettelagte grillplasser ute på Rakke. Det vil bli skiltet med camping forbudt også på ny parkeringsplass. Teltning etter friluftsløven er lov ellers på Rakke.

#### MERKNAD 12

Stor sjenanse og verdireduserende for private hytter.

#### KOMMENTAR 12

Utsikten til hyttene er noe skjermet av vegetasjon. Parkeringsområdet på Rakke blir etter flytting liggende noe lenger unna den ene hytta (26->42 meter), og noe nærmere den andre (71->54 meter), sett i forhold til dagens situasjon. (Se også under kommentar om naturverdi ovenfor.)

#### MERKNAD 13

Ser ut ifra tegningen at det skal settes opp steiner mot gammel parkeringsplass og inne på området mot den ene kystledhytta, men at det ikke er tenkt steiner inn mot hyttene - Søndre Grevle vei 41 og 43, noe som kan føre til at parkeringsområde automatisk utvides ved kjøring/parkering utenfor gruslagt område.

#### KOMMENTAR 13

Det er ikke planlagt avsperring på den siden som vender mot de to hyttene, fordi grusplassen der går over i skrått fjell. Det er imidlertid ikke noe problem å legge steiner også der for å unngå kjøring med terrenggående biler, for eksempel.

#### MERKNAD 14

Vesentlige og unødvendige kostnader til opparbeidelse, vedlikehold og drift av ny parkeringsplass og etablering av buffersone.

#### KOMMENTAR 14

Årlig leie av eksisterende plass (4 dekar) var ca. kr 30.000 i 2022. Fra opprinnelig krav på kr 180.000 i ny årlig leie, reduserte grunneieren etter hvert kravet ned til kr 100.000. Kommunens tilbød økning av leien til kr 50.000 pr år, dette ble ikke akseptert og forhandlingene ble ikke videreført. Kapitalisering (4%) av et årlig beløp på for eksempel kr 50.000 tilsvarer et engangsbetrag på litt over en million. Flytting og etablering av ny parkeringsplass beregnes å koste drøyt en halv million, noe som også kan delfinansieres med statlig tilskudd (friluftsmidler). Kostnadene for kommunen blir altså større ved å fortsette å leie for tilbudt sum enn ved å flytte parkeringen inn på Miljødirektoratets grunn, hvor det ikke skal betales leie. Kostnader til drift og vedlikehold blir omtrent likt som i dag, hvis man da ser bort fra sparte leiekostnader (som er "drift").

#### MERKNAD 15

Prosjektet medfører bruk av fossilt brensel til en betydelig anleggsvirksomhet og flytting av masser. Det foreligger ikke noen betydelig nytteeffekt av tiltaket som kan forsvare energibruken.

#### KOMMENTAR 15

Relevant poeng, men dette prosjektet vil ikke være av en slik størrelse at det er noe avgjørende argument.

Kommunedirektøren finner at søker har svart ut merknadene på en adekvat måte. Det vises derfor til søkers kommentarer som en kan slutte seg til.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

Ikke relevant

#### **KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE**

Ikke relevant

#### **MILJØFAKTORER:**

Ikke relevant

#### **KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:**

Ikke relevant

#### **ALTERNATIVE LØSNINGER:**

Planutvalget står fritt til å foreta konkrete, skjønsmessige vurderinger der den aktuelle bestemmelse åpner for dette. For eksempel ved vurderingen av plankrav etter pbl. § 12-1 tredje ledd og hvorvidt tiltaket er et "større bygge- og anleggstiltak" eller om tiltaket kan få "vesentlige virkninger for miljø og samfunn".

Finner planutvalget at området bør undergis ny planlegging, kan det i medhold av pbl. § 13-1 bestemme at tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort (midlertidig forbud mot tiltak).

#### **VURDERINGER OG KONSEKVENSER:**

Kommunedirektøren finner at det omsøkte tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### **ANDRE OPPLYSNINGER:**

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort eller om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Klage

Dette vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes til Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge sendes den videre til Statsforvalteren. Kommunedirektøren kan gi nødvendige råd og veiledning.

**Vedlegg:****Tittel**

Kommentarer til nabomerknader - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Kommentarer til nabomerknader - Rakke parkeringsplass.pdf

**Vedlegg:****Tittel**

Kommentarer til nabomerknader - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Kommentarer til nabomerknader - Rakke parkeringsplass

**Vedlegg:****Tittel**

Oversendelse av vedtak vedrørende ny parkeringsplass på gbnr 403914

**Vedlegg:****Tittel**

Vedtak - Tillatelse til ny parkeringsplass - Rakke friområde - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Merknader til nabovarsel - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Merknader til nabovarsel - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Merknader til nabovarsel - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Merknader til nabovarsel - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Søknad om tiltak - Ny parkeringsplass - Gbnr. 4039/14

**Vedlegg:****Tittel**

Skisse - Rakke - ny P-plass

**Vedlegg:****Tittel**

Kopi av nabovarsler - ny P-plass Rakke.pdf

**Vedlegg:**

**Tittel**

Naboliste 4039/14 - 12.07.2023.pdf